

## 2019

## ANUNCIO

El M.I. Ayuntamiento Pleno de la ciudad de Fraga, en sesión celebrada el 31/03/2005, aprobó definitivamente el Texto Refundido del Plan Parcial SUP-7 bis de Fraga (Huesca), promovido por D. Jorge Costa Cerezuela, en representación de INMOBAJOCINCA, S.L., y redactado por D. Juan José Florensa Mateu, según documentación técnica registrada el 1 de marzo de 2005; debiéndose de publicar el texto íntegro de la citada modificación del PGM en el Boletín Oficial de la Provincia, para su entrada en vigor, que no se hará efectiva hasta que haya transcurrido el plazo de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al de su publicación, de conformidad con el art. 65.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local

Fraga, 1 de abril de 2005.- El alcalde, Vicente Juan Jueas.

**TEXTO REFUNDIDO  
PLAN PARCIAL SUP 7 bis  
-FRAGA-**

PROMOTOR: INMOBAJOCINCA, S.L.  
ARQUITECTO: D. JUAN J. FLORENSA MATEU  
FRAGA, FEBRERO DE 2005

## ÍNDICE

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL
- 2.- SITUACIÓN Y AMBITO DEL PLAN PARCIAL
- 3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
  - 3.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS.
  - 3.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
  - 3.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.
  - 3.4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS
- 4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.
  - 4.1.- OBJETIVO DE LA ORDENACIÓN.
  - 4.2.- CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.
  - 4.3.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.
  - 4.4.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.
- 5.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
- 6.- PRINCIPALES DATOS NUMÉRICOS.
  - 6.1.- MÓDULOS MÍNIMOS DE RESERVA Y VIALIDAD PREVISTOS.
    - 6.1.1.- CUADRO RESUMEN. MÓDULOS MÍNIMOS DEL PLAN PARCIAL
  - 6.2.- EDIFICABILIDAD, SUPERFICIES Y USOS PLAN PARCIAL.
    - 6.2.1.- EDIFICABILIDAD
    - 6.2.2. SUPERFICIES Y USOS. PLAN PARCIAL
- 6.3.- 10% APROVECHAMIENTO MEDIO.
- 7.- RED DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS.
  - 7.1.- RED VIARIA DEL PLAN.
  - 7.2.- RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.
  - 7.3.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS.
  - 7.4.- SANEAMIENTO
  - 7.5.- TELEFONIA.

## ANEXO A LA MEMORIA

- A) JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.
- B) RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DIRECCIONES.
- C) MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- D) CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.
- E) GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS.
- F) MEDIOS ECONÓMICOS CON QUE CUENTAN EL PROMOTOR.
- G) COMPROMISOS DEL PROMOTOR.

## ORDENANZAS REGULADORAS

- CALIFICACIÓN DEL SUELO.-  
TIPO DE ORDENACIÓN.-  
PARCELA MÍNIMA.-  
OCUPACIÓN DE LA PARCELA.-  
EDIFICABILIDAD.-  
ALTURA REGULADORA.-  
CONDICIONES DE MEDIANERÍA.-  
CONDICIONES DE USO.-  
PLAN DE ETAPAS  
EVALUACIÓN ECONÓMICA  
EVALUACIÓN ECONÓMICA  
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.-  
DATOS BÁSICOS.-  
COSTE URBANIZACIÓN.-  
COSTOS REPERCUTIDOS SOBRE m<sup>2</sup> DE APROVECHAMIENTO PRIVADO.-  
VALOR DEL SUELO SOBRE m<sup>2</sup> DE APROVECHAMIENTO PRIVADO.-  
ANÁLISIS DE COSTES.-

## PLANOS

- 1.- SITUACIÓN
- 2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 3.- TOPOGRAFÍA Y PARCELARIO ACTUAL
- 4.- RED VIARIA
- 5.- ZONIFICACIÓN
- 6.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- 7.- ADSCRIPCIONES DE SUELO A UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 Y UNIDAD DE EJECUCIÓN 2
- 8.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
- 9.- RED DE SANEAMIENTO
- 10.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- 11.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.
- 12.- RED DE TELEFONIA
- 13.- RED DE AGUAS PLUVIALES
- 14.- SECCIÓN DE VIALES

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 1.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial tiene por objeto desarrollar el Plan General de Ordenación Urbana de Fraga en el Sector (7 bis), zona desarrollo industrial, clave 8, clasificado como suelo urbanizable programado, prevista en el Plan General como área de expansión industrial inmediata.

Este Plan Parcial se promueve por iniciativa privada, de conformidad con lo establecido por el artículo 51 de la Ley Urbanística de Aragón (Ley 5/1999, de 25 de marzo) y art. 96 del Decreto 52/2002 de 19 de Febrero (Reglamento de Desarrollo de la Ley 5/1999).

En estos momentos se considera que se dan las circunstancias idóneas para proceder a la ordenación del área de actuación, así como a su posterior urbanización, dado que se trata de una zona con unas condiciones de ubicación que apoyan su vocación industrial y de uso terciario y el propio crecimiento industrial de la ciudad requiere el desarrollo de esta zona, como espacio para poder ubicar industrias cuyo emplazamiento en el Polígono Industrial "Fondo de Litera" no resulta el más adecuado.

Su contenido se adapta a lo establecido en el artículo 69 del Reglamento de desarrollo de la Ley 5/1999.

## 2.- SITUACIÓN Y ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

El área de planeamiento sobre la que se redacta esta Parcial se sitúa al Este de la ciudad de Fraga, junto a la antigua carretera Nacional II.

Los límites del ámbito del Plan Parcial son los siguientes:

- Norte: Antigua carretera Nacional II  
Oeste: Antigua carretera Nacional II y SUP 7  
Este: Fincas particulares y suelo urbano  
Sur: Carretera Nacional II

El Plan Parcial que se redacta abarca todo el sector 7 bis del Plan General de Ordenación Urbana de Fraga, con una superficie de 51.665,07 m<sup>2</sup>.

## 3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

## 3.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS.

Se trata de un área que se encuentra abancalada, comprendida entre una sierra y la antigua carretera Nacional II y la carretera Nacional II.

Los terrenos no presentan ninguna característica especial respecto a su orografía, salvo lo reseñado anteriormente.

Existe una zona de chopos en la ladera de la montaña.

El sector es atravesado por una acequia.

## 3.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Existen actualmente edificaciones dentro del ámbito objeto del Plan Parcial, las cuales serán derribadas.

Únicamente es reseñable la existencia dentro del ámbito de una línea que forma parte de la red de telefonía.

En cuanto a la infraestructura actual, dispone de servicio de abastecimiento de aguas y evacuación de aguas.

A través del correspondiente proyecto de urbanización se dotará a los terrenos de los servicios necesarios, de acuerdo con el plan de etapas que se contiene en este Plan Parcial.

## 3.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los propietarios de los terrenos afectados por el Plan Parcial y sus superficies son los siguientes:

- 1.- Inmobajocinca, S.L. con CIF número B-22277222 y domicilio en Fraga (Huesca), Carretera Nacional II, p.k. 437, con una superficie de 47.060,03 m<sup>2</sup>.
- 2.- D. Prudencio Cantarelo Agud, con NIF número 17909450V y domicilio en Fraga (Huesca), Carretera Nacional II, p.k. 439, con una superficie de 4.605,04 m<sup>2</sup>. La existencia de únicamente dos propietarios facilitará enormemente la gestión urbanística del Plan Parcial.

## 3.4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

CLASIFICACIÓN.- Los terrenos se encuentran clasificados como suelo urbanizable programado por el Plan General de Ordenación Urbana de Fraga.

OPCIONES DE ORDENACIÓN.- Las opciones de ordenación previstas en esta zona permitidas por el artículo 91 del P.G.O.U. de Fraga son las siguientes: Art. 91 P.G.O.U. Desarrollo del Plan.

1.- En el desarrollo de las distintas unidades de esta zona a través de los correspondientes Planes Parciales a la vista de las necesidades existentes podrán adoptarse, en los márgenes y con las características que se precisan en este capítulo, las varias opciones de ordenación y edificación establecidas a partir de la diferenciación del tamaño de parcela.

2.- Las opciones de ordenación son las siguientes:

TIPO A).- Industrias pequeñas y mediana, talleres y almacenes. La parcela mínima se fija en 500 m<sup>2</sup>.

TIPO B).- Industrias medianas y grandes. La parcela mínima se fija en 2.500 m<sup>2</sup>.

TIPO C).- Industrias grandes. La parcela mínima se fija en 10.000 m<sup>2</sup>

3.- El porcentaje máximo de ocupación respecto a la superficie total del sector o unidad de zona de industrias con parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>, se fija en el 15%.

No obstante, este porcentaje puede variarse tanto para el SUP 7 y SUP 7 bis pudiendo llegar al 100 % con parcelas de 500 m<sup>2</sup>.

4.- Así mismo, los Planes Parciales podrán establecer condiciones más restrictivas en sectores próximos a usos de vivienda, equipamiento o áreas naturales de interés.

#### ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.-

Art. 92 P.G.O.U.- Estándares Urbanísticos.

1.- Los Planes Parciales respetarán los siguientes módulos de reserva:

A) Los módulos de reserva del sistema local de espacios libres de dominio y uso público serán los resultantes de la aplicación de las siguientes reglas:

- La reserva de suelo será de dieciocho metros cuadrados por cada cien metros cuadrados de superficie industrial construida sin que pueda ser inferior, en ningún caso, al diez por ciento de la superficie del sector y se distribuirá entre parques, jardines y franjas perimetrales arboladas.

- Serán computables los parques y jardines de superficie igual o superior a mil metros cuadrados en la que pueda inscribirse una circunferencia de treinta metros de diámetro y las franjas perimetrales arboladas de superficie igual o superior a quinientos metros cuadrados con una anchura y longitud mínimas de diez y cincuenta metros respectivamente.

- En las franjas perimetrales arboladas y en los parques y jardines públicos deberá realizarse una plantación mínima de un árbol por cada veinticinco y cincuenta metros cuadrados de superficie respectivamente.

- Las franjas perimetrales arboladas se ubicarán en los límites exteriores del sector y, preferentemente, en los que los separen de vías de comunicación.

B) En los sectores de más de cincuenta mil metros cuadrados de superficie se establecerá, como sistema local de equipamientos, una reserva de equipamiento polivalente del cuatro por ciento de su superficie, que deberá localizarse en una o varias parcelas de superficie igual o superior a dos mil metros cuadrados.

C) Los módulos de reserva del sistema local de viario y aparcamientos serán los siguientes:

- Una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de edificación construida. El cincuenta por ciento del número total de plazas de aparcamiento previstas en cada sector se ubicarán en espacio de uso público, incluidos el subsuelo de redes viarias y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos. Con carácter general, las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de dos metros y veinte centímetros de anchura y cuatro metros y medio de longitud.

- En las zonas donde se establezca como uso exclusivo el de aparcamiento se exigirá, como mínimo, la plantación de un árbol por cada cuatro plazas de aparcamiento, distribuyendo los plantados de forma homogénea en toda la superficie.

- En las aceras de los viales de anchura mayor de dieciséis metros se plantará un árbol cada diez metros lineales en cada una de las aceras.

D) El módulo de reserva de la dotación local de equipamiento educativo y social será de diez metros cuadrados de terreno por cada cien metros cuadrados de superficie industrial construida. El Plan Parcial podrá destinar esta superficie, total o parcialmente, a incrementar las reservas para espacios verdes, libres, deportivos y de recreo y para aparcamientos.

E) El suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico privado se fija en 65 % de dicha área.

- En la disposición de los espacios resultantes de la aplicación de los estándares urbanísticos deberá tenerse en cuenta:

El ancho mínimo de las vías de acceso será como mínimo de 20 m y el de las vías de distribución interior será de 16 m.

#### EDIFICABILIDAD.-

Art. 93 P.G.O.U. Edificabilidad.

1.- Se fija un índice de edificabilidad bruta o zonal de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

2.- Se fija como intensidad de edificación por parcela 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. En la ordenación de industrias pequeñas, medianas, talleres y almacenes, la intensidad de edificación puede alcanzar 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

#### TIPO DE ORDENACIÓN.-

Art. 94 P.G.O.U. Tipo de Ordenación.

1.- Se fija como tipo de ordenación el de edificación aislada.

2.- Cuando se ordene el desarrollo de industrias pequeñas y medianas, talleres y almacenes, podrá adoptarse asimismo el tipo de ordenación de edificación según alineación de vial.

#### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.-

Art. 95 P.G.O.U. Condiciones de la edificación.

1.- Con respecto a las diversas opciones definidas a partir de tamaño de la parcela, se fijan en el siguiente cuadro las principales condiciones de edificación.

	A	B	C
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	15 m.	35 m.	70 m.
Fondo mínimo	30 m.	50 m.	100 m.
Ocupación máxima de la edificación	75 %	50 %	50 %
Altura máxima	9 m.	15 m.	15 m.
Separación mínima de las edificaciones:			
- Alineación del vial			
- Lateral	8 m.	12 m.	12 m.
	2,5 m. para edificación aislada con frente de parcela de 30 m.	5 m.	8 m.
- Fondo	4 m.	5 m.	8 m.

El cuadro anterior puede variarse para los SUP 7 y SUP 7 bis y adaptarse a las condiciones de edificación de alineación al vial que a continuación se expresan, siempre y cuando no represente un aumento del techo edificable en el sector.

a) Parcela mínima.

Superficie mínima ..... 500 m<sup>2</sup>

Frente mínimo ..... 15 m.

2.- En el establecimiento de las condiciones de edificación en los Planes Parciales deberán observarse los siguientes extremos:

Se exceptúa de la altura máxima las chimeneas, antenas y aparejos especiales (puentes y maquinaria de carga, puentes grúa, instalaciones de transporte y conducción, torres de secado y de fraccionamiento, depósitos de gravedad y similares), anexos con la función del establecimiento y que no representen incremento de la intensidad de edificación permitida.

Para los tipos A y B, dentro de una misma parcela se permite la posibilidad de subdivisión del volumen edificado en distintos espacios, naves, almacenes, etc. Destinados a diferentes usos y actividades industriales de carácter auxiliar.

Para evitar molestias, garantizar la salubridad de la zona y la seguridad de las personas, y bienes, podrá exigirse, según el tipo de actividad de los establecimientos, un incremento de las separaciones entre los edificios industriales y entre éstos y las zonas de distinta calificación contiguas.

Las superficies no edificables en cada parcela sólo podrán destinarse a zonas verdes, estacionamiento, viales, interiores y almacenaje, a excepción de los espacios no edificables en fachada resultante de la separación obligatoria a la alineación de vial.

Las superficies no edificables en cada parcela destinadas al estacionamiento de vehículos, podrán cubrirse en elementos de protección provisionales no cerrados por ningún lado.

La altura máxima de las cercas opacas será de un metro y medio (1,50 m) y la de no opacas de tres metros veinte centímetros (3,20 m).

En los tipos B y C se admiten edificios anexos con una superficie máxima de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) de proyección de planta baja y una planta máxima de seis metros y medio (6,50 m).

En el tipo A se prohíben en su totalidad estos anexos excepto pequeñas garitas y kioscos para funciones de portería y vigilancia, en cuyo caso cada una no podrá superar los diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>) y los tres metros de altura (3 m.)

#### CONDICIONES DE USO.-

Art. 96 P.G.O.U.- Condiciones de uso.

Se admiten los siguientes usos:

Industrial en 1a, 2a, 3ª, 4a y en 5a, solamente en edificios aislados totalmente en espacios libres.

Comercial.

Almacenes.

Comercial concentrado.

Oficinas. Exclusivamente las relacionadas con los establecimientos industriales y la gestión de servicios centralizados de polígono industrial.

Educativo, en la modalidad de Formación Profesional.

Sanitario-asistencial, en la modalidad de dispensarios y ambulatorios.

Socio-cultural, en la modalidad de lugares de reunión.

Recreativo, al servicio de los trabajadores de la zona.

Deportivo.

Estacionamiento de servicio.

Estacionamiento y aparcamiento.

Público-administrativo.

Vivienda. Solo se admite una unidad por establecimiento para alojamiento de porteros o vigilantes.

#### 4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

##### 4.1.- OBJETIVO DE LA ORDENACIÓN.

El objetivo básico de la ordenación del área es conseguir el desarrollo urbanístico del ámbito del Plan Parcial, obteniéndose su integración en el proceso industrial de la ciudad, teniendo en cuenta que el propio P.G.O.U. de Fraga la incluye dentro de las áreas de expansión industrial inmediata.

Con el Plan Parcial se pretende obtener:

La ordenación interna del área, de una forma coherente con las áreas colindantes y con el resto de la estructura urbana de la ciudad.

La obtención de las dotaciones necesarias para equipamiento del sector.

Articular unas etapas coherentes con las expectativas existentes.

#### 4.2.- CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

En función de las determinaciones del P.G.O.U. Fraga y de la información urbanística disponible, los criterios de ordenación que se han seguido son los que a continuación se expresan:

Obtener el acceso a todos los terrenos comprendidos en el ámbito objeto del Plan Parcial, con una red viaria que queda concretada con el contenido del artículo 73 del Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley Urbanística de Aragón, creándose a tal efecto unas rotondas interiores que permitan una fáciles conexiones con la antigua carretera Nacional II.

Los viales interiores son de 16 metros.

Se aprovecha un acceso existente en la carretera Nacional II, para entrada al polígono. Realizándose una rotonda que permita las distintas conexiones entre esta carretera, el polígono y la antigua carretera Nacional II.

La zona verde se distribuye alrededor del sector, como forma de separación con otros sectores, cumpliendo esta zona verde las condiciones exigidas por el Reglamento de desarrollo de la Ley 5/1999, creándose unos espacios libres y distribuyéndose linealmente entre la Antigua Nacional y el polígono.

El equipamiento previsto en este Plan Parcial pasa a destinarse totalmente a incrementar las reservas para espacios verdes.

Los criterios aplicados en la ordenación quedan plasmados en el Plan Parcial, con cumplimiento de las prescripciones del P.G.O.U. respecto a estándares urbanísticos, tipos de ordenación, condiciones de la edificación y condiciones de uso.

#### 4.3.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

A efectos de gestión urbanística del ámbito se delimita dos Unidades de Ejecución, considerando que el ámbito es susceptible de desarrollo sin necesitar más Unidades de Ejecución.

#### 4.4.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El Plan Parcial, establece las cesiones que son de aplicación en todo el sector (7 bis). Estas cesiones se sitúan en la Unidad de Ejecución 1 del sector, dado que esta unidad permite; por su dimensión, absorber la totalidad de las mismas. Por tanto, cuando se desarrolla la U.E. nº 1; está, deberá ceder al Ayuntamiento las cesiones correspondientes a zonas verdes y espacios libres de todo el sector, además de los viales y aparcamientos de la unidad, compensando el propietario de la Unidad de Ejecución nº 2 al propietario de la Unidad de Ejecución nº 1, con la distribución de la superficie que le corresponde al Ayuntamiento por el 10 % del acuerdo con el punto 6.3. del propio Plan Parcial.

El polígono se gestionará mediante el sistema de Compensación, formulándose por los propietarios la oportuna propuesta de Reparcelación, aportando los propietarios los terrenos de cesión obligatoria, realizando a su costa la urbanización, de acuerdo con el art. 129 de la Ley 5/1999 (L.U.A.)

La elección del sistema de Compensación viene propiciada por la propia estructura de la propiedad del suelo, ya que la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito pertenecen a dos propietarios, circunstancia que facilita la gestión, así como por la posibilidad actual de ejecutar el planeamiento vigente aplicable al ámbito, disponiendo los propietarios de los recursos económicos suficientes para acometer la actuación.

#### 5.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Se redactará un proyecto de urbanización para la ejecución de cada Unidad de Ejecución contemplando todas las obras de urbanización necesarias en el ámbito.

El proyecto de urbanización cumplirá lo dispuesto en el artículo 160 del Reglamento de desarrollo de la Ley 5/1999 (L.U.A.), y recogerá las obras de vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y jardinería.

La ejecución del proyecto de urbanización se garantizará con la fianza que a tal efecto sea exigida por el Ayuntamiento de Fraga, de conformidad con la normativa vigente.

#### 6.- PRINCIPALES DATOS NUMÉRICOS.

##### 6.1.- MÓDULOS MÍNIMOS DE RESERVA Y VIALIDAD PREVISTOS.

Los módulos mínimos de reserva en base al Art. 92 "Estándares urbanísticos" del Plan General de Ordenación Urbana de Fraga y en función de la superficie del ámbito del Plan Parcial de 47.060,03 m<sup>2</sup>.

El art. 92 (Modificado) del Plan General de Ordenación Urbana de Fraga establece los estándares urbanísticos siguientes:

- A.- Sistema local de espacios libres.  
18 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> superficie construida (s.c.)
- C.- Sistema local viarios y aparcamiento.  
Una plaza aparcamiento/100 m<sup>2</sup> s.c.
- D.- Sistema local de equipamientos.  
10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>s.c.

Este sistema local de equipamientos pasa totalmente al sistema local de espacios libres, por tanto el módulo de Espacios Libres pasa a ser de 28 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> s.c.

#### 6.1.1.- CUADRO RESUMEN. MÓDULOS MÍNIMOS DEL PLAN PARCIAL

Superficie ámbito .....	51.665,07 m <sup>2</sup> s	
Edificabilidad máxima .....	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
Edificabilidad máxima permitida .....	30.999,04 m <sup>2</sup> t	
Aprovechamiento privado .....	65 % Superf. bruta	
Aprov. privado según Plan General .....	33.582,30 m <sup>2</sup> s	
Aprov. privado según Plan Parcial .....	31.822,53 m <sup>2</sup> s	
Módulo de superficie construida .....	30.994,04/100=309,94 310	
<b>SISTEMA LOCALES</b>	<b>MÓDULOS MÍNIMOS</b>	<b>PLAN PARCIAL</b>
Espacios Libres 28 m <sup>2</sup> /módulo	8.680 m <sup>2</sup>	9.573,64 m <sup>2</sup>
Viario y apar. 1 plaza/módulo	310 plazas	217 exteriores.
El resto son interiores		

Por tanto, los sistemas locales establecidos en el Plan Parcial, se encuentran por encima de los establecidos en la Ley y el Reglamento (L.U.A.)

#### 6.2.- EDIFICABILIDAD, SUPERFICIES Y USOS PLAN PARCIAL.

##### 6.2.1.- EDIFICABILIDAD

Superficie ámbito .....	51.665,07 m <sup>2</sup>
Índice edific. máxima (Art. 93 PGOU) .....	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Índice edific. Sobreparsela neta 30.994,04 m <sup>2</sup> t/31.822,53 m <sup>2</sup> s=0,974 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	

	Superf.	%	Aprov. 31.822,53	10 % 3.182,65	Difer. -10%	Parc. neta
Inmobajocinca	47.060,03	91,0868	28.986,12	2.898,97	26.087,15	27.217,24
Cantarelo	4.605,04	8,9132	2.836,41	283,68	2.552,73	4.605,29
	51.665,07	100%	31.822,53	3.182,65		
						Aprov. 10 %
Unidad de Ejecución 1						1.130,09
Unidad de Ejecución 2						2.052,56
						3.182,65

##### 6.2.2. SUPERFICIES Y USOS. PLAN PARCIAL

Dada la singularidad de la actuación, además de urbanizar la Unidad de Ejecución, las proyectos de urbanización deben de recoger las obras que se encuentran reflejadas en este Plan Parcial y que son exteriores al ámbito. Y todas ellas deben ser sufragadas por los propietarios, previa solicitud de autorización a los departamentos afectados por las mismas (Ministerio de Fomento y D.G.A.)

Las superficies exteriores al ámbito son las siguientes:

- Espacios libres	7.750,35 m <sup>2</sup>
- Aparcamientos	1.423,60 m <sup>2</sup>
- Viales	3.492,29 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>12.666,24 m<sup>2</sup></b>

ZONA	SUPERFICIE	USOS
E.L.	651,51 m <sup>2</sup>	Espacios libres
Z.V.	9.573,64 m <sup>2</sup>	Espacios verdes para parques
V y A	9.617,39 m <sup>2</sup>	Vialidad y aparcamientos
M1	22.429,48 m <sup>2</sup>	Aprovechamiento privado los permitidos por el P.Gy P.P.
M2	4.787,76 m <sup>2</sup>	Aprovechamiento privado los permitidos por el P.Gy P.P.
M3	4.605,29 m <sup>2</sup>	Aprovechamiento privado los permitidos por el P.G. y P.P.
<b>Total</b>	<b>51.665,07 m<sup>2</sup></b>	

Total suelo aprov privado ..... 31.822,53 m<sup>2</sup>  
Representando el 61,5939 % de la superficie bruta del sector, siendo esta menor que el permitido por el P.G.O.U. art. 92 que es del 65%.

Total suelo cesiones ..... 19.842,54m.  
Representando el 38,4061% de la superficie bruta del sector SUP 7 bis, siendo superior al 35 % del P.G.O.U. (art. 92).

##### 6.3.- 10% APROVECHAMIENTO MEDIO.

De acuerdo con el art. 29 de la Ley Urbanística de Aragón, los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento el 10 % del aprovechamiento medio del sector (SUP 7 bis). Dicha cesión no comportará ninguna obligación municipal de participar en los costes de urbanización.

Aprovechamiento total Sector: 51.665,07 m<sup>2</sup> x 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s = 30.994,04 m<sup>2</sup>t  
10% aprovechamiento medio: 10%/30.999,04 m<sup>2</sup>t=3.099,90 m<sup>2</sup>t

Este aprovechamiento se transformará en una parcela de:  
Parcela = 3.099,90 m<sup>2</sup>t/0,974 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s=3.182,65 m<sup>2</sup>s

El aprovechamiento medio de todo el sector se cede gratuitamente al Ayuntamiento en cada Unidad de Ejecución y la proporción será la siguiente:

Unidad de Ejecución 1 .....	1.130,09 m <sup>2</sup> s
Unidad de Ejecución 2 .....	2.052,56 m <sup>2</sup> s

Estas parcelas se definirán geoméricamente y se situarán en cada ámbito, en el momento que se realice la reparcelación del proyecto de compensación de cada Unidad de Ejecución.

#### 7.- RED DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS.

##### 7.1.- RED VIARIA DEL PLAN.

La red viaria, según art. 164.4. y 92 del P.G.O.U. se trazará siguiendo los siguientes criterios:

- Vías principales de circulación rodada ..... 20 m.
- Vías interiores de circulación rodada ..... 16 m.

- Estacionamientos: 217 aparcamientos exteriores, el resto hasta los 310 se encuentran en el interior de parcelas, además de las existentes en el exterior del ámbito.

Se prevén los siguientes tipos de vías:

1.- Vía de 20 m de ancho de acceso general al ámbito, desdoblado la antigua carretera Nacional II.

2.- Vial de 16 m. Discurren interiormente de Norte a Sur, cuentan con 2 carriles, aparcamiento en los laterales y aceras de 1,5 m.

7.2.- RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

Según art. 164.3 P.G.O.U.:

Los niveles de iluminación que deben contener los proyectos de urbanización son:

En vías principales 12 lux/m<sup>2</sup>

En vías secundarias 8 lux/m<sup>2</sup>

El Plan Parcial, desde el punto de vista de la electrificación presenta las siguientes características.

El sector de estudio, recibirá el suministro de ERZ (Eléctricas Reunidas de Zaragoza).

Para este sector, se prevén las siguientes potencias:

a) Distribución eléctrica

Se adopta 100 w/m<sup>2</sup> (30.994,04 m<sup>2</sup>)

Uso Industrial, comercial, etc ..... 3.100 Kw.

b) Alumbrado urbano

56 luminarias (250 w/luminaria) ..... 14 Kw.

Total potencia sector ..... 3.114 Kw.

Los coeficientes de simultaneidad se aplicará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Alumbrado público ..... 1

- Uso industrial ..... 0,5

Aplicando dichos coeficientes las potencias quedarían de la siguiente forma:

- Uso industrial ..... 3.100 x 0,5 = 1.550 Kw

- Alumbrado público ..... 14 Kw

Total ..... 1.564 Kw

Para poder suministrar este grado de electrificación se prevé la construcción de una E. Transformadora.

El alumbrado público se realizará con lámparas de 1 x 250 w, y báculo tubular de 9 m, de altura y una separación calculada para obtener una iluminación media en servicio de 20 lux/m<sup>2</sup>.

7.3.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

Se realizará siguiendo los siguientes criterios:

- La dotación de agua potable será como mínimo de 80 lts/día/persona, con previsión de 3 personas por industria de media.

- Para riego y servicio incendios se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.

- La presión mínima en el punto más desfavorable será de 1 atmósferas.

- La conexión del ámbito se realiza a la reciente instalación realizada por el Ayuntamiento en este polígono de La Concepción, el diámetro instalado es de 250 mm.

El cálculo para el consumo diario se tomará 80 lts/día/persona.

Para una media de 500 m<sup>2</sup> por industria, nos da un total de 62 industrias.

Total nº de personas ..... 62 x 3 = 186

Consumo total litros ..... 186 x 80 = 14.880 litros/día

El diámetro de conexión es 250 mm que para una velocidad del agua de 0,55 m/seg nos da un caudal de 27 lts/seg, por tanto la sección donde se conecta tiene suficiente caudal para alimentar el polígono.

7.4.- SANEAMIENTO

- La previsión se realizará en función del standard de 80 lts/persona/día del punto anterior, más el agua procedente de riegos, lluvias y escorrentías.

- Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria de los espacios de uso público.

- Dicha red cumplirá las condiciones de la Norma Tecnológica (NTE-ISA).

- Las redes generales tendrán su vertido en el río Cinca a través del desagüe general, a una distancia no inferior a 2 km del núcleo de población, previo tratamiento en estación depuradora.

- La conexión del ámbito se realiza a la reciente instalación realizada por el Ayuntamiento en este polígono de La Concepción, el diámetro instalado es de 400 mm (PVC).

El caudal de evacuación será como mínimo de 8 lts/seg.

La sección de 400 mm permite la evacuación; con la pendiente del proyecto, del caudal mínimo de evacuación del polígono.

Las aguas de escorrentías se recogen en conducción separada, para acometer en el pozo existente al lado de la Carretera Nacional II, para verter posteriormente en el "Barranco de las Balas".

7.5.- TELEFONÍA.

El proyecto de urbanización deberá contemplar estas dos instalaciones las cuales se realizarán de acuerdo a los proyectos que a tal efecto redactara la empresa suministradora (Telefónica).

## ANEXO A LA MEMORIA

### A) JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.

Como ha quedado reflejado en la Memoria, tres son los elementos que aconsejan la conveniencia de proceder a la urbanización del sector:

1.- Por una parte, que el propio crecimiento industrial de la ciudad exige poder disponer de estos terrenos para el asentamiento de industrias, favorecido por su localización próxima al núcleo urbano y en las inmediaciones de otras zonas de implantación industrial.

2.- Constituye una zona válida para la ubicación de industrias que, por sus características, no encuentran el emplazamiento adecuado en el Polígono Industrial "Fondo de Litera".

3.- Por otra parte, el propietario se encuentra en estos momentos dispuesto a afrontar el proceso de gestión y urbanización, que indudablemente viene favorecido por ser únicamente propietario de la totalidad de los terrenos comprendidos en el ámbito del SUP 7 bis.

### B) RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DIRECCIONES.

Los propietarios de los terrenos afectados por el Plan Parcial son los siguientes:

1.- Inmobajocinca, S.L., con CIF número B-22277222 y domicilio en Fraga (Huesca), Carretera Nacional II, p.k. 437.

2.- D. Prudencio Cantarelo Agud, con NIF número 17909450V y domicilio en Fraga (Huesca), Carretera Nacional II, p.k. 439.

### C) MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

El sistema de actuación será el de Compensación, formulándose una propuesta de reparcelación directamente por los propietarios de cada Unidad de Ejecución, ejecutándose las obras directamente por cada propietario, tal y como ha quedado reflejado en la Memoria y con la justificación que en la misma se ha recogido para optar por dicho sistema.

### D) CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

La conservación de la urbanización correrá a cargo de los promotores hasta su recepción por parte del Ayuntamiento de Fraga.

### E) GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS.

El promotor procederá a la constitución de una garantía por importe del 6 por 100 del coste que resulta de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según la evaluación económica que realiza este Plan Parcial.

La garantía se constituirá en el plazo de un mes desde que los promotores sean requeridos para ello por el Ayuntamiento, una vez aprobado por el Plan Parcial.

### F) MEDIOS ECONÓMICOS CON QUE CUENTAN EL PROMOTOR.

Los promotores disponen de recursos económicos propios suficientes para la financiación de la actuación, pudiendo proceder a la enajenación de terrenos de su propiedad para la obtención de dichos recursos, situados tanto dentro del ámbito del Plan Parcial como fuera del mismo, así como mediante la formalización de créditos con entidades bancarias.

### G) COMPROMISOS DEL PROMOTOR.

Los promotores se comprometen con el Ayuntamiento y con los futuros propietarios de solares:

a) Efectuar la gestión urbanística y finalizar la urbanización en el plazo de quince meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

b) Mantener la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

Estos compromisos se garantizan con la presentación de una fianza por el importe del seis por ciento de la elaboración del Plan Parcial, así como con las garantías de urbanización que a tal efecto sean solicitadas a tal efecto.

## ORDENANZAS REGULADORAS

### CALIFICACIÓN DEL SUELO.-

- APROVECHAMIENTO DEL SUELO ..... M1, M2 Y M3

Según usos permitidos

- VIALES Y APARCAMIENTOS ..... V.A.

- ESPACIOS VERDES PARA JARDINES E

INSTALACIONES PÚBLICA ..... Z.V.

- ESPACIOS LIBRE ..... E.L.

### TIPO DE ORDENACIÓN.-

Se define el tipo de ordenación a través de la edificación según alineación al vial con las alineaciones que vienen definidas en el Plan Parcial, pudiéndose no obstante realizarse el tipo de ordenación de edificación aislada con las condiciones especificadas en el Art. 95.1. del Plan General de Ordenación Urbana de Fraga.

### PARCELA MÍNIMA.-

La parcela mínima se establece en 500 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 15 m.

### OCUPACIÓN DE LA PARCELA.-

La ocupación de la parcela en planta baja es del 100%.

### EDIFICABILIDAD.-

La edificabilidad permitida corresponde a aquella que resulte de aplicar sobre la parcela neta el índice de edificabilidad de 1,0374 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

### ALTURA REGULADORA.-

La altura reguladora máxima se establece en 9 m en cumbre.

Se exceptúa de la altura máxima las chimeneas, antenas y aparejos especiales tal como queda especificado en el Art. 95.2a del P.G.O.U. de Fraga.

En casos especiales justificados por la actividad y siempre que la edificación se desarrolle dentro de la parcela como edificación aislada, la altura máxima podría admitirse hasta 15 m, previo aprobación del Estudio de Detalle que resuelva las alineaciones y los medianiles de los edificios colindantes.

#### CONDICIONES DE MEDIANERÍA.-

Las medianeras que quedan libres de edificación tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

#### CONDICIONES DE USO.-

Se admiten los siguientes usos:

- Industrial
- Comercial.
- Almacenes.
- Comercial concentrado.
- Oficinas. Exclusivamente las relacionadas con los establecimientos industriales y la gestión de servicios centralizados del polígono industrial.
- Educativo, en la modalidad de Formación Profesional.
- Sanitario-asistencia, en la modalidad de dispensarios y ambulatorios.
- Socio-cultural, en la modalidad de lugares de reunión.
- Recreativo, al servicio de los trabajadores de la zona.
- Deportivo.
- Estacionamiento de servicio.
- Estacionamiento y aparcamiento.
- Público-administrativo.
- Vivienda. Solo se admite una unidad por establecimiento para alojamiento de porteros o vigilantes.

#### PLAN DE ETAPAS

El Plan Parcial se desarrollará en 2 etapas.

El Plan Parcial se desarrollará en dos etapas que vienen definidas por cada una de las Unidades de Ejecución y que son coherentes con las expectativas existentes.

Por las dimensiones del sector y la estructura de la propiedad, parece lógica esta división; desarrollándose en el tiempo, de la forma siguiente:

##### 1ª ETAPA

1º.- Proyecto de Compensación y proyecto Urbanización U.E. 1	6 meses aprobación Plan Parcial
2º.- Ejecución Proyecto Urbanización U.E. 1	10 meses desde aprobación de proyecto Urbanización.

##### 2ª ETAPA

1º.- Proyecto de Compensación y proyecto Urbanización	3 años aprobación Plan Parcial
2º.- Ejecución Proyecto Urbanización	5 meses desde aprobación de proyecto Urbanización.

Por lo que, el desarrollo de este sector (SUP 7 bis) esta previsto, se realice en el plazo de 41 meses, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

#### EVALUACIÓN ECONÓMICA

##### ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.-

El estudio realiza una evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, según lo previsto en el Plan de Etapas.

Dicha evaluación se refiere a las obras y servicios de:

- Explicación, pavimentación, acerado y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.

Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

##### DATOS BÁSICOS.-

Zonas verdes y espacios libres .....	9.573,64 m²s
Viales y aparcamientos .....	9.617,39 m²s

##### COSTE URBANIZACIÓN.-

Movimiento de tierras .....	60.101,21 •
Pavimentación .....	192.323,87 •
Sanearamiento .....	43.272,70 •
Abastecimiento de agua .....	30.050,61 •
Central transformadora .....	24.040,48 •
Red B.T. ....	36.060,73 •
Iluminación .....	42.070,85 •
Jardinería .....	30.050,61 •
Acequia .....	21.035,42 •
Urb. Exterior P.P. ....	60.101,21 •
Telefonía .....	27.045,54 •
Señalización .....	12.000,00 •

Total Presupuesto Ejecución Material .....

13% + 6% (G.G. + B.I.) .....

.....

16 % IVA .....

PRESUPUESTO GENERAL .....

#### COSTOS REPERCUTIDOS SOBRE m² DE APROVECHAMIENTO PRIVADO.-

Urbanización ..... 688.002,34 / 31.822,53 = 21,62 €/m²

VALOR DEL SUELO SOBRE m² DE APROVECHAMIENTO PRIVADO.-

Valor del suelo bruto ..... 10,82 €/m²

51.665,07 m² x 10,82 €/m² = ..... 559.016,06 •

559.016,06 • / 31.822,53 m² = ..... 17,60 €/m²

#### ANÁLISIS DE COSTES.-

Los costes de urbanización imputables, repercuten en 21,62 €/m² de suelo de aprovechamiento privado.

El m² de suelo de aprovechamiento privado tiene un valor de 17,60 €/m²

Lo que representa un valor total de:

V. Urbanización ..... 21,62 €/m²

V. Suelo ..... 17,60 €/m²

Total ..... 39,22 €/m²

El valor del m² de aprovechamiento privado es de "treinta y nueve con veinte y dos céntimos (39,22 €/m²)", teniendo en cuenta que el precio de venta oscila alrededor de "sesenta y seis euros metro cuadrado (66 €/m²)", la operación permite recuperar la inversión y generar beneficios.

Es consecuencia la viabilidad del Plan Parcial se puede considerar adecuada.

Fraga, Febrero de 2005.- El arquitecto, Juan José Florensa Mateu.

2021

#### ANUNCIO

El M.I. Ayuntamiento Pleno de la ciudad de Fraga, en sesión celebrada el 31/03/2005, aprobó definitivamente el Texto Refundido de la Modificación del PGMOU del Sector 7 bis de Fraga (Huesca), promovida por D. Jorge Costa Cerezuola, en representación de INMOBAJOCINCA SL, y redactada por D. Juan José Florensa Mateu, según documentación técnica registrada el 1 de marzo de 2005; debiéndose de publicar el texto íntegro de la citada modificación del PGM en el Boletín Oficial de la Provincia, para su entrada en vigor, que no se hará efectiva hasta que haya transcurrido el plazo de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al de su publicación, de conformidad con el art. 65.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local

Fraga, 1 de abril de 2005.- El alcalde, Vicente Juan Jueas

#### TEXTO REFUNDIDO

#### MODIFICACIÓN P.G.O.U. DE FRAGA

#### SECTOR SUP-7 bis

Promotor: Inmobajocinca, S.L.

Arquitecto: D. Juan J. Florensa Mateu

Fraga, febrero de 2005

#### Índice

##### MEMORIA

##### ANTECEDENTES

##### JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Y CONTENIDO DE LA MISMA

A) REAJUSTES DE LOS LIMITES SUP-7 BIS.

B) RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE COMO SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, INCORPORÁNDOLO AL SUP-7 BIS.

C) MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 92 DEL P.G.O.U.

##### RESUMEN DE SUPERFICIES MODIFICACIÓN.

##### PLANOS.

Nº 1.- SITUACIÓN.

Nº 2.- CLASIFICACIÓN PLAN GENERAL DEL ESTADO ACTUAL.

Nº 3.- CLASIFICACIÓN MODIFICACIÓN.

Nº 4.- RECLASIFICACIÓN NO URBANIZABLE A URBANIZABLE – MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Nº 5.- SUPERPOSICIÓN.

Nº 6.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO –MODIFICACIÓN.

#### TEXTO REFUNDIDO

#### MODIFICACIÓN P.G.O.U. URBANA DE FRAGA

##### ANTECEDENTES

Inicialmente el P.G.O.U. de Fraga clasificó como suelo urbanizable programado unos terrenos situados junto a la antigua Carretera N-II, en el acceso a Fraga desde Lérida. Este suelo era continuación de un suelo urbano industrial que forman el denominado Polígono «La Concepción», constituyendo el SUP-7.

Posteriormente, se formuló y aprobó una modificación del P.G.O.U. en este suelo, procediéndose a la división del SUP-7 en dos ámbitos:

- SUP-7, con una extensión de 74.650 m².

- SUP-7 bis, con una extensión de 43.976 m².

Además, se modificaron los artículos 91 y 92 del P.G.O.U. con objeto de adecuarlo a las necesidades de la potencial industria que tenía que asentarse en esos sectores.

Las razones que impulsaron esta modificación se apoyaban en la necesidad de facilitar la gestión urbanística.